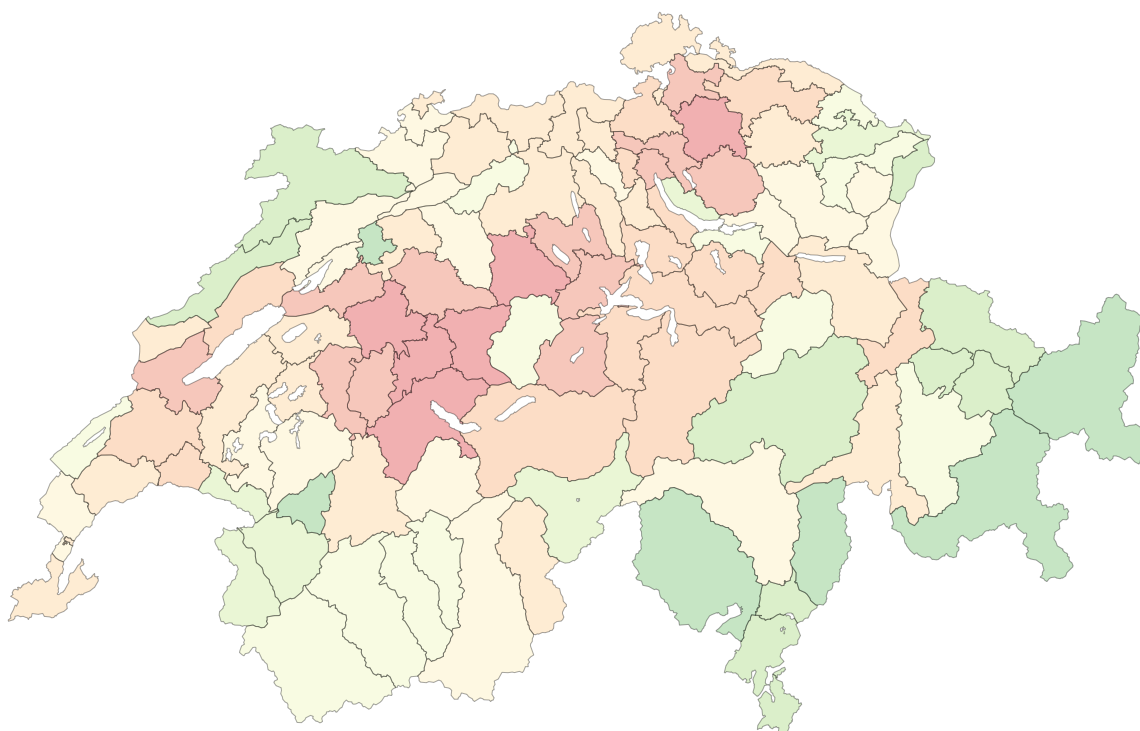


# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Entwicklung 2015

Schweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

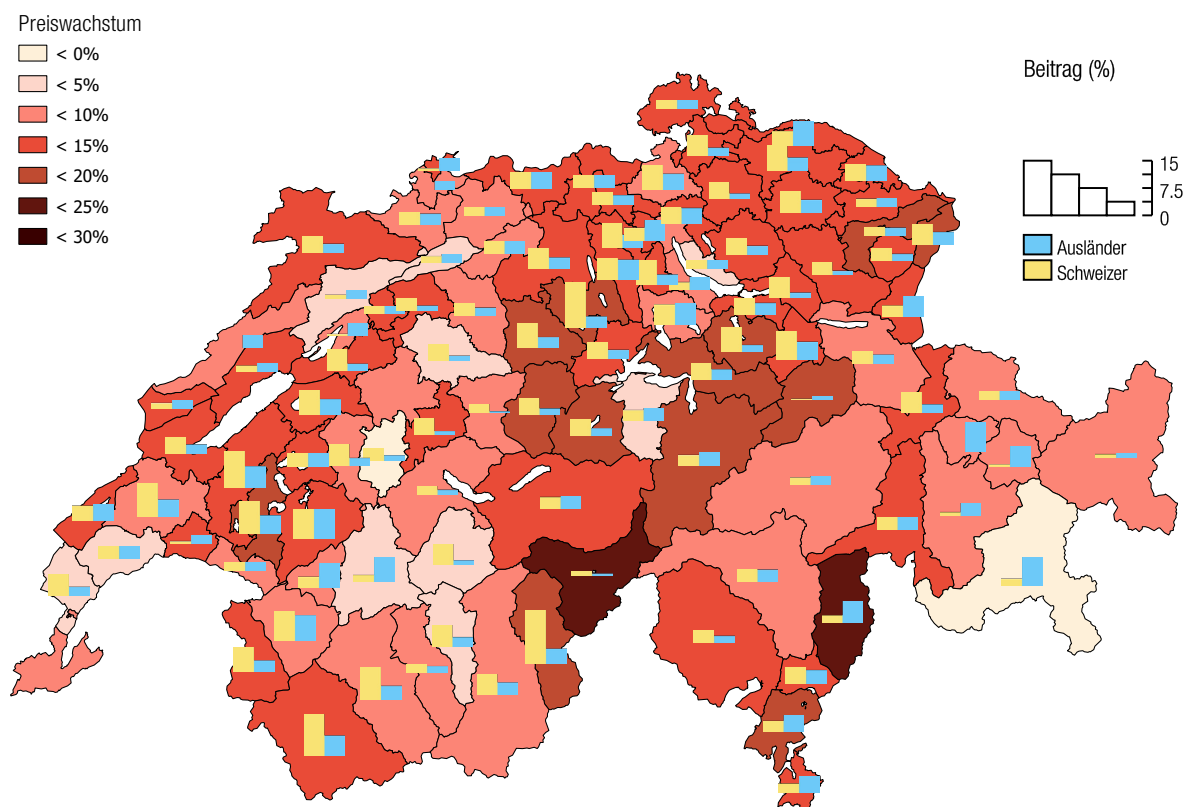
Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

## EINLEITUNG

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies zuerst strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt, geblieben sind aber hohe Zuwanderungsraten. Dies wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

## GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2010 - 2015

Im Zeitraum von 2010 bis 2015 hat der schweizerische Wohnimmobilienmarkt einen Halbzyklus durchlaufen. Gestartet wurde in einer Situation der leichten Knappheit, auf die von 2012 bis 2014 eine Phase sehr



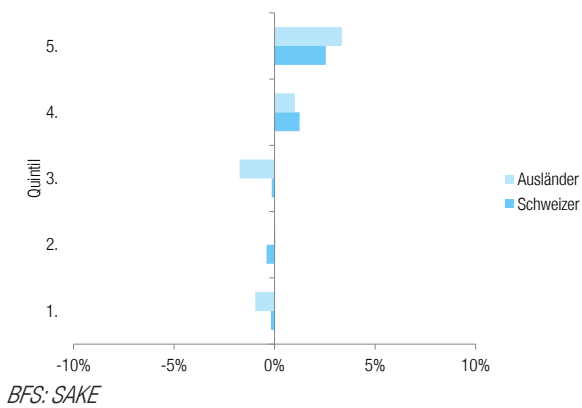
BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2010

Karte 1: (Angebots-)preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2010 - 2015

starker Anspannung folgte. Aufgrund der starken Zuwanderung ab 2005 waren die Mietwohnungsmärkte in den Zentren bereits 2010 stark unter Druck, aber das Wohneigentum hatte im Umland der Zentren bis dahin immer als Ventil fungiert. Das änderte sich ab 2012, als auch die Wohneigentumsmärkte zunehmend

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode. Negative Wachstumsbeiträge werden nicht ausgewiesen.



### Einkommen Mieter

Abbildung 1a: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

der grössere Wachstumsbeitrag stammte allerdings mit 2.3 Prozentpunkten von den Schweizern. Dies wird auch aus Karte 1 ersichtlich. In zahlreichen Regionen sind die gelben (schweizerischen) Balken deutlich länger als die blauen.

Interessant ist auch das Preiswachstum. Am stärksten stiegen die Preise in den erweiterten Pufferregionen des Grossraums Zürich und von Luzern, während die eigentlichen Brennpunkte kein allzu starkes Wachstum mehr erfuhren, da dort der Zenit bezüglich Kaufkraft bereits früher erreicht wurde. Die Région lémanique und die Grossregion Zürich weisen denn mit rund 9% auch das schwächste Preiswachstum über die Periode auf.

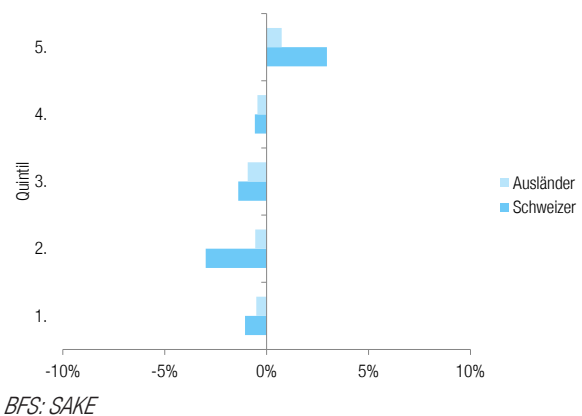
Gesunken sind die Preise allerdings auch nicht.

Einerseits sanken die Zinsen zwischen 2010 und 2015 auf ein historisches Tiefst, andererseits legten auch die Einkommen der Eigentümer im obersten Quintil etwas zu. Da dasselbe auch bei den Mietern zu beobachten ist, machten über den ganzen Zeitraum betrachtet Kaufkraftzuwächse eine gewisse Preissteigerung sowohl im Miet- als auch im Wohneigentumsmarkt möglich. Abbildungen 1a und 1b zeigen dabei das charakteristische Bild: Die einkommensstarken Ausländer prägen a priori eher den Mietwohnungsmarkt, während die Schweizer teilweise ins Wohneigentum abwandern.

Insgesamt ist der Markt noch nicht ganz am Ausgangspunkt 2010 angekommen. Der Mietwohnungsmarkt ist etwas weniger knapp, der Wohneigentumsmarkt aber doch noch deutlich knapper als 2010. Interessant ist dabei auch die Divergenz der Marktsituation in den einzelnen Preissegmenten. Im Mietwohnungsbereich ist sie deutlich angestiegen, ein gutes Zeichen, da sich der Markt in der Regel zuerst im oberen Preissegment entspannt. Im Wohneigentumsbereich ist aufgrund der freien Preisbildung die Divergenz in der Regel auch bei Knappheit tiefer als im Mietwohnungsbereich. Nach einem Zwischentief 2012-2014 ist sie ungefähr wieder auf dem Niveau von 2010, bei einem Wert von 2.

knapp wurden, wobei der Zenit etwas unerwartet im letzten Jahr erreicht wurde. Unerwartet deshalb, weil die Bautätigkeit während diesem Zeitraum deutlich zulegte und eigentlich das Eintreten der sich bereits ankündigenden Entspannung erwartet worden war.

Nun zeigen sich aber erste Früchte dieser Entwicklung. Über die Periode 2010-2015 überstieg das Angebotswachstum das Haushaltswachstum deutlich. Ausserdem spielten die ausländischen Haushalte mit einem Beitrag von 1.8 Prozentpunkten zum Haushaltswachstum zwar eine zentrale Rolle,

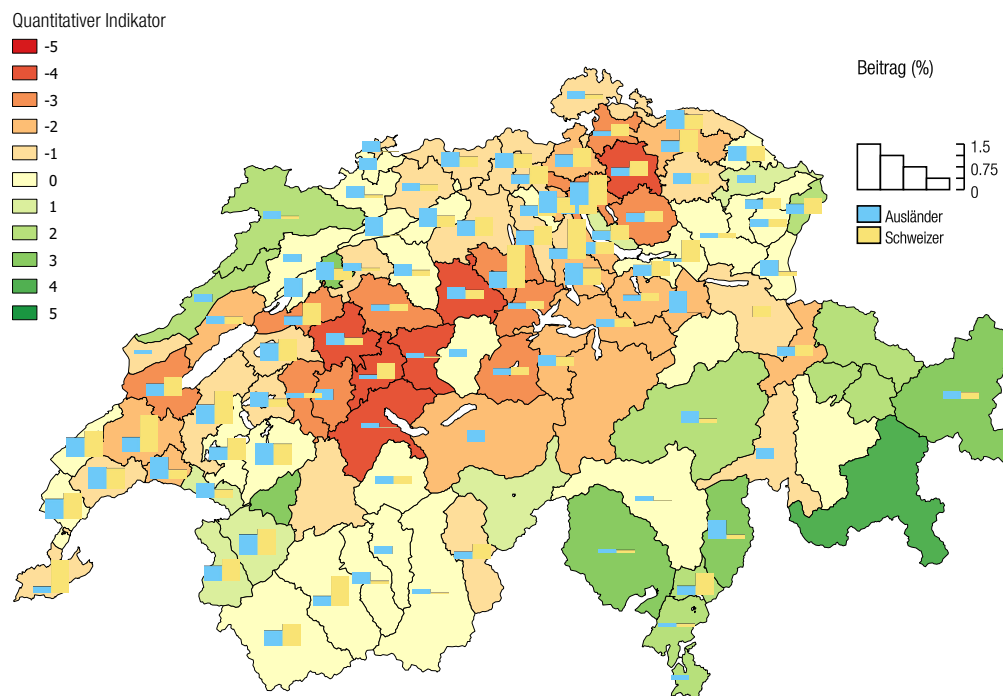


### Einkommen Eigentümer

Abbildung 1b: Veränderung 2010 - 2015 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2010 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

Seit Einführung dieses Monitors liess sich schon mehrmals ein klares Zyklusbild erahnen. Bisher und insbesondere auch 2014 wurde die Erwartung immer enttäuscht. Dadurch, dass der Wachstumsbeitrag der ausländischen Haushalte am Haushaltswachstum um 50% oszilliert, haben sie einen bedeutenden Einfluss auf den Markt. Insbesondere bewirken sie vor allem im Mietwohnungsmarkt eine gestiegene Volatilität der Nachfrage, was Prognosen insbesondere von einem Jahr auf das andere deutlich erschwert.

## GESAMTER WOHNUNGSMARKT 2015



BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Karte 2: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2015 und geschätzter Wachstumsbeitrag der in- und ausländischen Haushalte 2015

Im vergangenen Jahr trugen die schweizerischen und die ausländischen Haushalte je hälftig zum Haushaltswachstum von rund 0.95% bei. Die Bautätigkeit konnte mit dieser Entwicklung Schritt halten, resp.

	2010	2014	2015	2015
Schweiz	-1.1	-3.4	-1.7	↗
Région lémanique	-2.7	-3.7	-1.1	↗
Espace Mittelland	0.8	-3.6	-2.0	↗
Nordwestschweiz	1.3	-3.4	-1.6	↗
Zürich	-4.2	-3.6	-3.2	⇒
Ostschweiz	0.2	-2.7	0.0	↗
Zentralschweiz	-3.0	-3.9	-3.3	↗
Ticino	1.1	-0.2	2.6	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 2a: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

übertraf diese Rate vermutlich sogar. Dabei war die Aufteilung in Mietwohnungsbau und Wohneigentum ebenfalls rund hälftig. Dadurch konnten sich die Märkte etwas entspannen (Tabelle 2a). Die Darstellung der Knappheit der Wohnungsmärkte in Karte 2 war 2014 noch deutlich röter gefärbt. Nachdem letztes Jahr in vielen Regionen beide Märkte, Miete und Eigentum, äusserst knapp waren, hat sich das Bild im Jahr 2015 gewendet. Insbesondere kann der Wohneigentumsbereich teilweise wieder den Puffer für den Mietwohnungsmarkt spielen.

Trotzdem darf nicht vergessen werden, dass „besser“ noch nicht „gut“ ist. Insbesondere die Zentralschweiz und die Grossregion Zürich bleiben äusserst knapp. Ausserdem hat sich zwischen Bern und Thun mittlerweile ein weiterer Brandherd entwickelt. Allerdings sollte dieser aufgrund des insgesamt tieferen Zustroms an Haushalten in diesen Raum nicht ganz so persistent sein. Die Grossregion Zürich hingegen hat weiterhin zusammen mit der Région lémanique den stärksten Zustrom an Haushalten zu absorbieren. Die Wachstumsraten betragen in diesen beiden Regionen je rund 1.3% (Tabelle 2c).

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Schweiz	100.0	110.7	110.2	-0.4%	10.2%
Région lémanique	100.0	110.4	108.9	-1.4%	8.9%
Espace Mittelland	100.0	109.0	109.0	0.0%	9.0%
Nordwestschweiz	100.0	111.3	111.5	0.2%	11.5%
Zürich	100.0	109.4	108.9	-0.5%	8.9%
Ostschweiz	100.0	112.2	111.7	-0.5%	11.7%
Zentralschweiz	100.0	114.4	113.1	-1.1%	13.1%
Ticino	100.0	111.0	113.4	2.2%	13.4%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 2b: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Preislich scheint der Zenit ebenfalls erreicht. In den meisten Regionen war die Preisentwicklung rückläufig, nur in den Grossregionen Nordwestschweiz und Tessin stiegen die Preise noch etwas an (Tabelle 2b).

		Haushalte		Wachstum
		2014	2015	2015
Schweiz	Schweizer	2,915,018	2,932,842	0.6%
	Ausländer	669,771	685,849	2.4%
Région lémanique	Schweizer	493,514	499,269	1.2%
	Ausländer	173,679	177,229	2.0%
Espace Mittelland	Schweizer	696,392	698,128	0.2%
	Ausländer	105,371	108,939	3.4%
Nordwestschweiz	Schweizer	398,340	400,295	0.5%
	Ausländer	93,455	95,839	2.6%
Zürich	Schweizer	520,702	525,669	1.0%
	Ausländer	124,482	127,612	2.5%
Ostschweiz	Schweizer	406,627	408,189	0.4%
	Ausländer	87,218	88,979	2.0%
Zentralschweiz	Schweizer	277,886	279,431	0.6%
	Ausländer	48,476	49,822	2.8%
Tessin	Schweizer	121,557	121,862	0.3%
	Ausländer	37,090	37,429	0.9%

BFS: Statpop; eigene Berechnung

### Haushaltsentwicklung

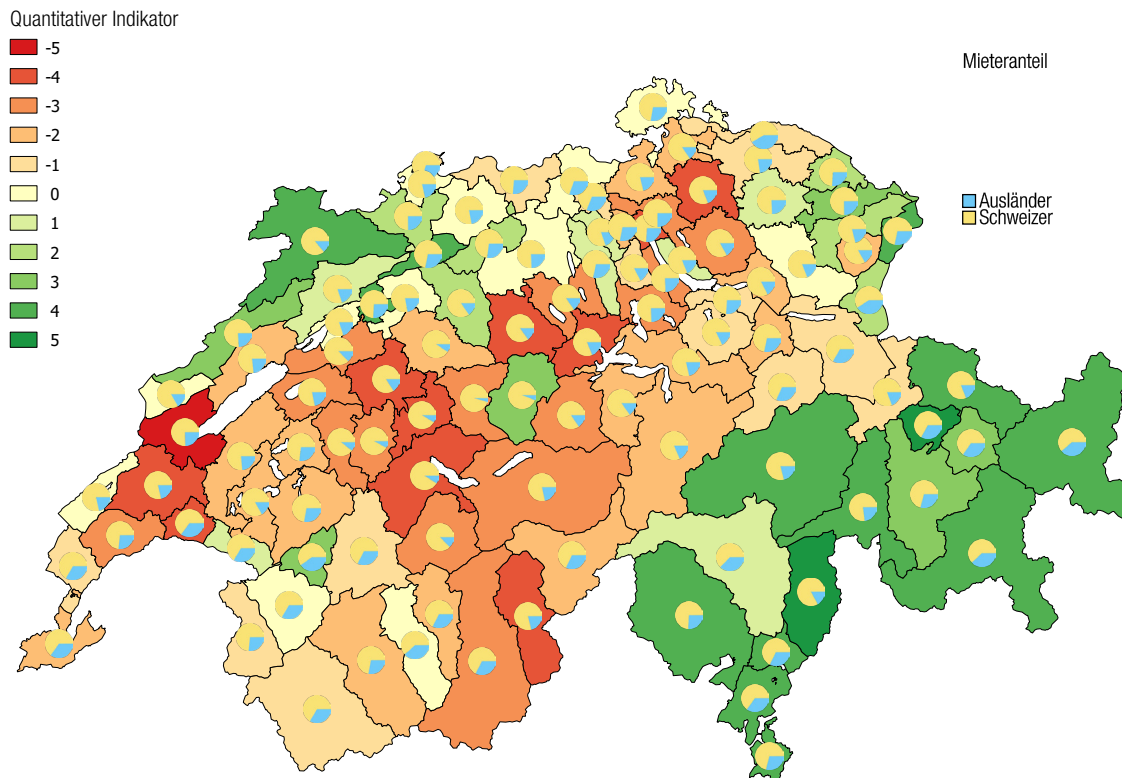
Tabelle 2c: Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte

Im Moment sieht es so aus, als ob die Beruhigung fortschreiten würde. Die Bautätigkeit bewegt sich voraussichtlich etwa auf Vorjahresniveau und der Mietwohnungsmarkt wird weiterhin angemessen alimentiert. Ein Nachfrageschock kündigt sich für 2016 auch nicht an, auch wenn die Zinsen weiterhin auf einem Tiefststand verharren. Weitere Senkungen sind schwer vorstellbar, Erhöhungen aber auch nicht in Sicht.

Über 2016 hinaus zu blicken scheint uns aber gewagt. Zu aussergewöhnlich ist das makroökonomische Umfeld und ausserdem stehen auch noch die endgültigen Entscheide bezüglich Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative aus.

## MIETWOHNUNGSMARKT

Der Anteil des Mietwohnungsbaus am Wohnungsbau hat in den letzten Jahren wieder deutlich zugenommen und erreichte 2015 und voraussichtlich auch 2016 einen der Mieterquote der Schweiz entsprechenden Anteil



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Karte 3: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2015

(Tabelle 3d). Da diese wohl gleichzeitig leicht rückläufig war, wurden die Mietwohnungsmärkte ausreichend versorgt, was sich in einer gewissen Entspannung der Marktsituation äusserte (Tabelle 3b). Entwarnung kann aber noch keine gegeben werden, dies verdeutlicht einerseits Karte 3, andererseits Tabelle 3b. Nur in der Ostschweiz und im Tessin sind effektiv entspannte Mietwohnungsmärkte zu beobachten. In den übrigen Regionen bleibt es mehr oder weniger knapp.

	Wachstum				
	2010	2014	2015	2015	seit 2010
Schweiz	100.0	108.7	108.1	-0.6%	8.1%
Région lémanique	100.0	112.5	110.9	-1.4%	10.9%
Espace Mittelland	100.0	106.9	107.2	0.3%	7.2%
Nordwestschweiz	100.0	107.0	107.0	0.0%	7.0%
Zürich	100.0	107.6	106.8	-0.7%	6.8%
Ostschweiz	100.0	107.6	106.8	-0.8%	6.8%
Zentralschweiz	100.0	110.2	108.2	-1.9%	8.2%
Ticino	100.0	110.1	112.9	2.5%	12.9%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 3a: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Auch das Wachstum der Mieten ist zu einem Halt gekommen. Dies dürfte aber auch mietrechtliche Gründe haben, da die Einkommen der Mieterhaushalte gemäss Abbildung 2 in allen Klassen zugelegt haben, ein gewisser Nachfragedruck also durchaus gegeben ist. Primär sind die teureren (Neubau-) Mietwohnungsmärkte entspannt. Hier sind auch die preisdämpfenden Effekte am Grössten. Das unterste Drittel des Mietwohnungsmarktes ist aber

	2010	2014	2015	2015
Schweiz	-2.2	-3.1	-1.8	↗
Région lémanique	-4.7	-4.0	-2.7	↗
Espace Mittelland	-0.3	-3.3	-2.1	↗
Nordwestschweiz	0.5	-3.0	-1.0	↗
Zürich	-4.2	-3.4	-3.2	↗
Ostschweiz	0.0	-1.6	1.7	↗
Zentralschweiz	-3.3	-4.0	-3.6	↗
Ticino	-0.8	2.1	3.9	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

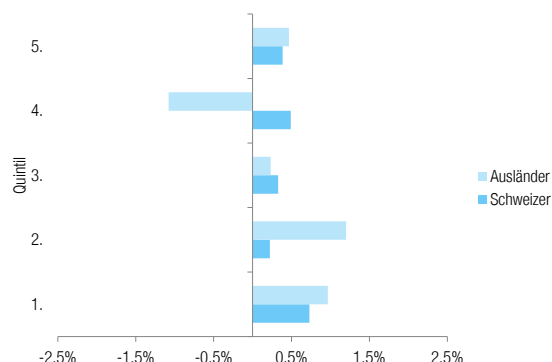
### Quantitative Anspannung

Tabelle 3b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

in fast allen regionalen Märkten weiterhin knapp bis sehr knapp (Ausnahme Tessin). Dort bremsen aber wahrscheinlich mietrechtliche Restriktionen den möglichen Anstieg der Mieten.

Ausdruck dieser Entwicklung sind auch die Ergebnisse in Tabelle 3c. Der Indikator für die strukturelle Divergenz ist angestiegen. Dies ist ein Ausdruck der Entspannung im oberen Preissegment bei gleichzeitig anhaltender Knappheit im unteren Preissegment und typischer Ausdruck eines Marktes auf dem Weg ins Gleichgewicht. Ist dieses erreicht, sieht es aus wie im Tessin, wo alle 3 Preissegmente entspannt sind und entsprechend keine Divergenz mehr zu beobachten ist.

Die Anzeichen deuten zwar auf eine weitere



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

Abbildung 2: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Haushaltserwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten

	2014	2015	2015
Schweiz	2.1	3.0	↗
Région lémanique	2.8	4.1	↗
Espace Mittelland	1.0	1.9	↗
Nordwestschweiz	1.5	3.6	↗
Zürich	3.1	3.3	↗
Ostschweiz	1.9	2.4	↗
Zentralschweiz	2.0	3.3	↗
Ticino	2.2	1.1	↘

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 3c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

		2010	2013	2014	2015
Schweiz	Schweizer	52.7%	51.0%	52.7%	52.1%
	Ausländer	82.9%	82.4%	82.7%	82.5%
Région lémanique	Schweizer	57.9%	56.2%	56.6%	57.1%
	Ausländer	82.1%	83.0%	82.2%	82.2%
Espace Mittelland	Schweizer	48.6%	47.4%	49.1%	48.3%
	Ausländer	79.9%	78.4%	79.7%	80.2%
Nordwestschweiz	Schweizer	48.0%	45.9%	46.4%	46.9%
	Ausländer	80.2%	78.6%	80.0%	79.1%
Zürich	Schweizer	65.8%	64.5%	66.4%	65.4%
	Ausländer	89.4%	88.3%	89.2%	89.3%
Ostschweiz	Schweizer	43.5%	41.3%	43.6%	43.5%
	Ausländer	81.1%	80.5%	80.6%	79.1%
Zentralschweiz	Schweizer	55.8%	53.5%	56.8%	54.9%
	Ausländer	87.1%	89.6%	85.9%	87.7%
Tessin	Schweizer	45.4%	44.2%	45.4%	44.6%
	Ausländer	77.5%	74.7%	77.5%	76.7%

BFS: SAKE

### Mieterquote

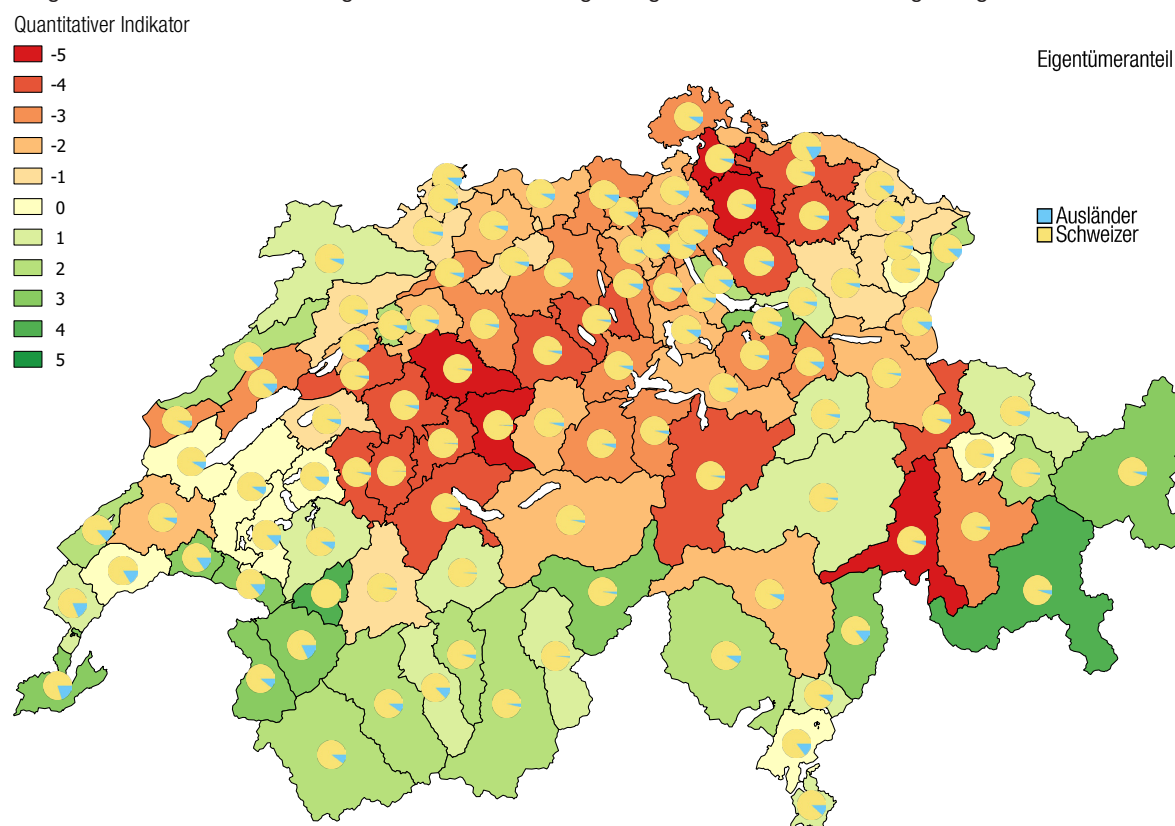
Tabelle 3d: Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten

Entspannung 2016 hin, da die Bautätigkeit über dem Haushaltswachstum zu liegen kommen dürfte. Allerdings muss das Verharren der Indikatorwerte in der Zentralschweiz, Zürich und der „Région lémanique“ zu denken geben. Entspannung im unteren Preissegment ist kaum über reines Zuführen von Neubau zu erreichen. Entsprechend werden auch im nächsten Jahr die Ballungszentren weiterhin rötlich erscheinen.



## EIGENTUMSMARKT

Der Markt für Wohneigentum hat sich 2015 gemäss Tabelle 4b deutlich entspannt. Wie auch im Mietwohnungsbereich hielt die Bautätigkeit mit der Nachfrage insgesamt Schritt. Allerdings zeigt der Blick auf Karte



BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Karte 4: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2015

4, dass auch im Bereich des Wohneigentums „Entspannung“ noch keineswegs Gleichgewicht bedeutet. Der starke Rückgang des quantitativen Indikators ist primär der Entwicklung im Tessin und in der Région lémanique zu verdanken, in den übrigen Märkten hat sich die Situation nur leicht verbessert. Auffallend ist

die Situation in Teilen des Espace Mittelland und im Norden des Zürichsees.

	2010	2014	2015	2015	Wachstum seit 2010
Schweiz	100.0	114.0	113.9	-0.1%	13.9%
Région lémanique	100.0	105.9	104.6	-1.2%	4.6%
Espace Mittelland	100.0	111.9	111.5	-0.4%	11.5%
Nordwestschweiz	100.0	117.1	117.8	0.6%	17.8%
Zürich	100.0	115.2	115.5	0.3%	15.5%
Ostschweiz	100.0	117.6	117.5	-0.1%	17.5%
Zentralschweiz	100.0	122.7	123.0	0.2%	23.0%
Ticino	100.0	112.1	114.2	1.8%	14.2%

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Preisentwicklung (2010 = 100)

Tabelle 4a: (Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Allerdings hat die Kaufkraft den Zenit erreicht. Die Einkommen der Eigentümerhaushalte haben im Jahr 2015 auf alle Fälle nicht zugelegt, wie Abbildung 3 illustriert. Auch die Zinsen brachten trotz Dauertief keine neuen Impulse, da diese aussergewöhnliche Situation nun schon seit geraumer Zeit anhält. Aus diesem Grund waren auch in zahlreichen Regionen keine Preisanstiege mehr zu beobachten (Tabelle 4a). Allerdings haben in den anhaltend knappen Re-



	2010	2014	2015	2015
Schweiz	0.8	-3.8	-1.4	↗
Région lémanique	1.5	-3.2	2.2	↗
Espace Mittelland	2.3	-4.0	-1.9	↗
Nordwestschweiz	2.6	-4.0	-2.5	↗
Zürich	-4.0	-4.3	-3.0	↗
Ostschweiz	0.5	-4.0	-2.1	↗
Zentralschweiz	-2.4	-3.6	-2.8	↗
Ticino	3.7	-3.2	0.7	↗

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Quantitative Anspannung

Tabelle 4b: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

	2014	2015	2015
Schweiz	1.0	2.0	↗
Région lémanique	1.2	2.1	↗
Espace Mittelland	0.8	1.8	↗
Nordwestschweiz	1.3	1.8	↔
Zürich	1.6	1.9	↔
Ostschweiz	0.6	2.3	↗
Zentralschweiz	0.4	2.4	↗
Ticino	0.6	1.9	↗

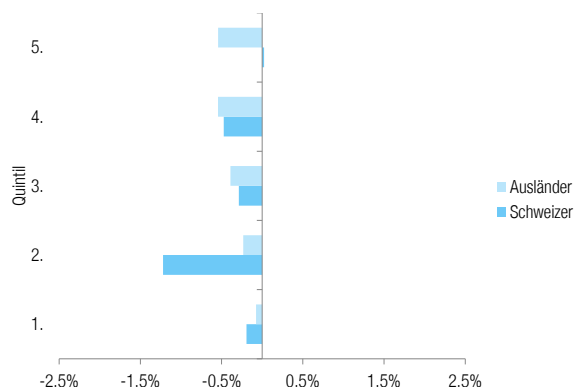
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

### Strukturelle Divergenz

Tabelle 4c: Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

gionen Zürich und Zentralschweiz die Preise als Ausnahme der Regel doch nochmals leicht zugelegt. Auch beim Wohneigentum ist das untere Preisdrittel in stärkerer Nachfrage und Knappheit als das obere. Durch die Entspannung ist auch hier die Divergenz etwas angestiegen, allerdings deutlich weniger ausgeprägt als beim Mietwohnungsmarkt (Tabelle 4c).

Tabelle 4d zeigt 2015 einen leichten Anstieg der Personen in Eigentümerhaushalten. Dies kann zur fehlenden weiteren Entspannung beigetragen haben. Allerdings ist seit 2010 keine deutliche Tendenz der Entwicklung mehr auszumachen. Die Verschiebung ins Wohneigentum scheint - vermutlich auch aufgrund der mittlerweile in vielen Gebieten sehr stolzen Preisniveaus - einstweilen vollzogen zu sein und sich nicht weiter zu verstärken.



BFS: SAKE

### Einkommensentwicklung

Abbildung 3: Veränderung 2015 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2014 der Haushaltserwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten

		2010	2013	2014	2015
Schweiz	Schweizer	47.3%	49.0%	47.3%	47.9%
	Ausländer	17.1%	17.6%	17.3%	17.5%
Région lémanique	Schweizer	42.1%	43.8%	43.4%	42.9%
	Ausländer	17.9%	17.0%	17.8%	17.8%
Espace Mittelland	Schweizer	51.4%	52.6%	50.9%	51.7%
	Ausländer	20.1%	21.6%	20.3%	19.8%
Nordwestschweiz	Schweizer	52.0%	54.1%	53.6%	53.1%
	Ausländer	19.8%	21.4%	20.0%	20.9%
Zürich	Schweizer	34.2%	35.5%	33.6%	34.6%
	Ausländer	10.6%	11.7%	10.8%	10.7%
Ostschweiz	Schweizer	56.5%	58.7%	56.4%	56.5%
	Ausländer	18.9%	19.5%	19.4%	20.9%
Zentralschweiz	Schweizer	44.2%	46.5%	43.2%	45.1%
	Ausländer	12.9%	10.4%	14.1%	12.3%
Tessin	Schweizer	54.6%	55.8%	54.6%	55.4%
	Ausländer	22.5%	25.3%	22.5%	23.3%

BFS: SAKE

### Eigentümerquote

Tabelle 4d: Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten

2016 scheint die Bautätigkeit auf dem Niveau von 2015 zu verharren. Entsprechend hängt es vom Haushaltswachstum ab, ob eine weitere Entspannung eintritt. Ein „Crash“ scheint angesichts der Situation in Zürich und der Zentralschweiz allerdings nicht in Sicht, solange sich bei den Zinsen keine wesentliche Änderung ergibt.

## SCHLUSSFOLGERUNG

Das Angebotswachstum hielt 2015 mit dem Haushaltswachstum sowohl im Miet- als auch im Wohneigentumsbereich Schritt. Dies hat zusammen mit stagnierenden oder (im Bereich des Wohneigentums) gar rückläufigen Haushaltseinkommen zu einem Rückgang der Knappheit sowohl auf dem Mietwohnungs- als auch auf dem Wohneigentumsmarkt geführt. Allerdings bleiben beide Märkte knapp. Auch wenn eine weitere Entspannung für 2016 möglich scheint, muss beachtet werden, dass der Beitrag ausländischer Haushalte zum Haushaltswachstum um 50% oszilliert. Ihr Einfluss auf die Marktentwicklung ist also beträchtlich und vieles hängt bezüglich der aktuellen Entwicklung vom Ausmass der Zuwanderung und richtigen Erwartungen der Bauwirtschaft ab.

Im Mietwohnungsmarkt beschränkt sich die Entspannung im Moment noch auf die oberen Preissegmente. Der Unterschied zwischen den Marktsituationen je nach Preissegment ist äusserst ausgeprägt und in der Zentralschweiz und der Grossregion Zürich ist die Entspannung sehr beschränkt. Diese Situation wird weiter anhalten, zumal die mietrechtlichen Beschränkungen Anstiege der Mieten in diesem Bereich begrenzen. Bezüglich der Versorgung der einkommensschwächsten Haushalte hängt vieles davon ab, wie mietrechtliche Regulierungen und Aspekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus koordiniert werden.

Auch im Bereich des Wohneigentums sind alle regionalen Märkte mit Ausnahme des Tessins und der Région lémanique noch deutlich vom Gleichgewicht entfernt. Das Preiswachstum ist aber auch aufgrund von Grenzen der Kaufkraft zu einem Halt gekommen. Bei ausreichender Bautätigkeit und moderatem Haushaltswachstum sollte der Weg ins Gleichgewicht nicht allzu lang sein.

### **Région lémanique**

Aufgrund einer soliden Bautätigkeit wurde in der Région lémanique im Jahr 2015 das im schweizerischen Vergleich deutlich überdurchschnittliche Haushaltswachstum absorbiert. Die Anspannung hat sich reduziert und der Gesamtmarkt (Miete und Eigentum) präsentiert sich in vielen Regionen ausgeglichen. Es scheint, als sei die Westschweiz am letzten Drittel des Immobilienzyklus angekommen. Die Preise für Miete und Eigentum sind zum zweiten Mal in Folge am Sinken. Allerdings kann dieser Eindruck auch schnell täuschen. Durch den schweizweit höchsten Anteil ausländischer Haushalte ist die Nachfrage volatiler als anderswo. Es reicht ein unerwarteter Nachfrageschock um das Bild wieder zu trüben.

Im Mietwohnungsmarkt zeigt sich dieselbe Tendenz, allerdings bleiben die Märkte knapp. Gross ist der Unterschied zwischen den Preissegmenten: Im oberen (Neubau-)segment sind die Märkte sehr entspannt, im untersten nach wie vor sehr knapp. Auch einzelne Regionen um die Ballungsräume bleiben knapp. Im Jahr 2016 dürfte diese Situation fortgeschrieben werden. Bis die Entspannung aber auch die einkommensschwachen Haushalte erreicht, dauert es noch lange.

Im Wohneigentumsmarkt ist die Entwicklung ausgewogener als im Mietwohnungsmarkt. Er hat sich 2015 aus einer Situation der Knappheit komplett gedreht und auch die unteren Preissegmente sind im Gleichgewicht. Allerdings bleibt das Preisniveau trotz eines weiteren leichten Preisrückgangs hoch. Für das Jahr 2016 darf mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet werden, da das Angebotswachstum anzuhalten scheint, ohne dass ein Nachfrageschub in Sicht wäre.

## **Espace Mittelland**

Die Anspannung auf den Wohnungsmärkten hat im Espace Mittelland im Jahr 2015 deutlich abgenommen. Der Markt ist zwar noch knapp, befindet sich im Aggregat aber auf dem Weg zurück ins Gleichgewicht. Allerdings verstecken sich darunter noch Ungleichgewichte, die sich nicht so schnell ausbalancieren lassen. Im Raum Bern-Aaretal-Thun wird der Markt auch 2016 sowohl im Mietwohnungsbereich als auch im Wohneigentum knapp bleiben. Ursache ist im Mietwohnungsbereich die ungenügende Angebotssteigerung, während beim Wohneigentum zwar genügend gebaut wird, eine mässig kaufkräftige (und wenig vermögende) Nachfrage aber aufgrund der tiefen Zinsen im Tiefpreissegment andauernd für Knappheit sorgt, ohne dass diese durch deutliche Preissteigerungen zum Verschwinden gebracht werden könnte.

## **Nordwestschweiz**

Der Markt der Nordwestschweiz erlebte zwischen 2010 und 2015 einen weniger stark ausgeprägten Zyklus als viele Schweizer Grossregionen. Nach einem Knappheitsschub 2014 entspannte sich der Markt 2015 dank kräftigem Angebotswachstum.

Im vergangenen Jahr präsentierte sich der Markt dichotom. Einem ausgewogenen Mietwohnungsmarkt stand ein knapper Eigentumsmarkt gegenüber. Der Mietwohnungsmarkt war dabei nicht nur im oberen, sondern auch im mittleren Preissegment entspannt. Im untersten Preissegment verharrte er allerdings auf sehr knappem Niveau. Im Bereich des Wohneigentums waren sowohl um Basel als auch im Aargau (mit Ausnahme des oberen Segments in Basel) alle Preissegmente knapp.

Eine tendenziell steigende Wohnbautätigkeit mit einem steigenden Anteil Mietwohnungen dürfte auch 2016 für Entspannung sorgen. Allerdings geht diese wohl langsam vonstatten, da Zürich und die Zentralschweiz weiterhin von Knappheit betroffen sind und der Aargau diesen als Puffer dient. Schneller könnte die Entwicklung im Gebiet um Basel voranschreiten.

## **Zürich**

Die Grossregion Zürich trat 2008 als erste in eine starke Knappheitssituation ein, entsprechend war die Situation 2010 bereits sehr angespannt. Über die letzten 5 Jahre hat sich die Situation nun aber leicht entspannt und der Zenit bei den Preisen ist sowohl bei den Mieten als auch bei den Wohneigentumspreisen überschritten. Ursächlich hierfür ist ein Angebotswachstum, das das Haushaltswachstum in den letzten 5

Jahren überstieg.

Ebenfalls überschritten ist wohl der Zenit der Knappheitssituation. Allerdings ist nur das obere Preissegment des Miet- und Eigentumsmarktes im Ballungsraum Zürich wirklich entspannt. Die unteren und mittleren Preissegmente sind überall (in unterschiedlicher Ausprägung) knapp. Im oberen Preissegment bleibt es in den Gebieten Winterthur/Zürcher Oberland ebenfalls knapp.

Obwohl der Zyklus früher begann, gehört Zürich anhaltend zu den knappsten Märkten der Schweiz. Das heisst, dass Entspannungstendenzen schnell durch Nachfrager aus den umliegenden Gebieten absorbiert werden. Dabei übt die Nachfrage der Schweizer Haushalte im Vergleich zur Gesamtschweiz im Moment einen bedeutend stärkeren Einfluss aus als die Nachfrage der ausländischen Haushalte. Entsprechend ist für 2016 zwar mit einer anhaltenden Entwicklung zu rechnen, die Fortschritte werden aber nur langsam sichtbar werden und tendenziell gering ausfallen.

## **Ostschweiz**

Der Ostschweizer Markt hat sich 2015 entspannt. Allerdings muss die Region in drei verschiedene Betrachtungsgebiete unterteilt werden: Die Gross- und Mittelagglomerationsgebiete im erweiterten Einflussbereich von Zürich, die weiter entfernten bei St. Gallen und weite Teile des Kantons Graubünden, die den Hauptteil der Kleinagglomerationen und des ländlichen Raumes ausmachen. Im erweiterten Einflussbereich von Zürich (Glerner Unterland, Linthgebiet, Thurtal) bleibt es sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich knapp, wobei die Knappheit im Eigentumsbereich höher ausfällt. Haushalte mit schwächerer Kaufkraft weichen nach wie vor in dieses Gebiet aus, was die Divergenz zwischen Preissegmenten auf dem Wohnungsmarkt akzentuiert.

Weiter entfernt von Zürich und vor allem in Graubünden ist der Markt deutlich ausgeglichener und entspannter. Dadurch haben insgesamt auch Mieten und Preise stagniert oder waren sogar leicht rückläufig. Der quantitative Indikator zeigt bei Mietwohnungen ein leichtes Überangebot und bei Wohneigentum eine leichte Knappheit.

Für 2016 ist ein Fortschreiten der Entwicklung zu erwarten. Ohne Nachfrageschock durch Zuwanderung sollte sich der Mietwohnungsbereich weiter entspannen, während im Eigentumsbereich wohl mit dem „status quo“ zu rechnen ist. Zwar scheint das Angebotswachstum solide, aber auch die Nachfrage dürfte - insbesondere durch Schweizer Haushalte - anhalten.

## **Zentralschweiz**

Die Zentralschweiz war 2015 noch vor der Grossregion Zürich der knappste Markt der Schweiz. Dank aus-

reichendem Angebotswachstum hat sie sich 2015 aber etwas entspannt. Dabei läuft die Entwicklung in den Zentren (Zug, Luzern) sowie in der faktisch zur Region Zürich zu zählenden March den übrigen Gebieten voraus. In diesen Gebieten ist der Zenit bei den Preisen überschritten, während in den Kleinagglomerationen oder auch ländlichen Gebieten die Preise noch steigen. In den Zentren ist das obere Preissegment im Miet- und Wohneigentumsmarkt entspannt, während es in den umliegenden Gebieten im Wohneigentumsbereich gemeinsam mit dem tieferen und mittleren Segment anhaltend knapp ist und im Mietwohnungsbereich nur leicht über dem Gleichgewicht liegt.

Auch wenn die Entspannung im oberen Preissegment der erste Schritt zur Entspannung des Gesamtmarktes ist, so dürfte der Weg dahin in der Zentralschweiz noch weit sein und es reicht ein Wachstumsschub bei den Haushalten, um die Entwicklung wieder zu stoppen. Für 2016 darf man aber mit einer anhaltenden - aus Versorgungssicht - positiven Entwicklung rechnen.

## **Tessin**

Nach Phasen der Knappheit im Mietwohnungsmarkt 2010-2011 und solchen im Eigentumsmarkt (2012-2014) weist das Tessin 2015 einen komplett ausgeglichenen Markt auf, teilweise sogar mit einer Tendenz zum Überangebot. Dies bei vergleichsweise starken Preiserhöhungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmarkt. Allerdings weist der Kanton die schweizweit im Vergleich der Grossregionen höchste Eigentumsquote von Ausländern auf und ausserdem den zweithöchsten Anteil ausländischer Haushalte. Dies, sowie die regionale Fragmentierung der Märkte macht das Marktgeschehen volatiler als in anderen Regionen und es ist entsprechend schwieriger zu analysieren. Ein gewisser Pufferbestand an Wohnungen kann angesichts sich möglicherweise schnell ändernder Marktverhältnisse auf alle Fälle nicht schaden.

Im Jahr 2015 ist die Versorgung im Mietwohnungsbereich auch im unteren Preissegment mehr als ausreichend, sodass das Tessin eine der wenigen Regionen ist, die alle Nachfragergruppen ähnlich gut versorgt. Eine wesentliche Änderung hiervon ist auch 2016 nicht zu erwarten, obwohl sich die Marktsituation insbesondere im Eigentumsbereich relativ schnell ändern kann.

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN INDIKATOREN

### Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert  $> 1$  bedeutet Entspannung, ein Wert  $< -1$  Anspannung. Ein Wert von  $-5$  (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2015 zählt. Ein Wert von  $5$  (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

### Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

### Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

### Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand



des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

### **Regionale Gliederung**

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

### **Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben**

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2005 auf 2010 gelegt.